PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Windsor

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2009

Table des matières

1 Marché du neuf

2 Marché de la revente

3 Tendances économiques

5 Resumé des prévisions

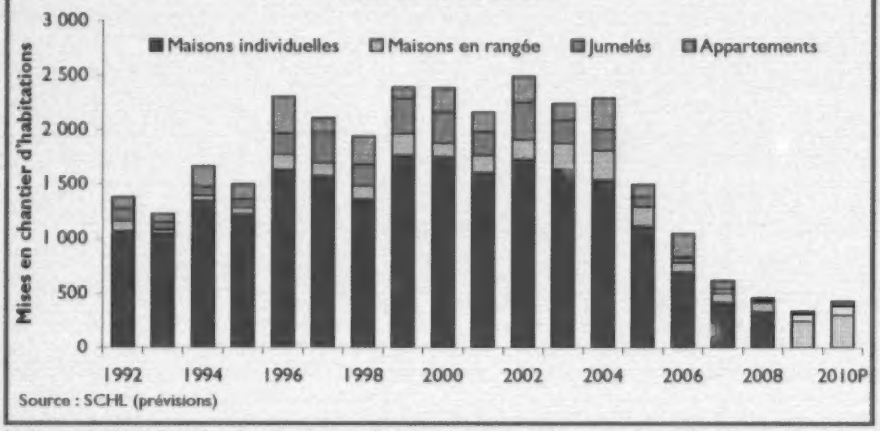
Marché du neuf

Hausse de la construction résidentielle attendue en 2010

À Windsor, le secteur de la construction résidentielle n'a pas été épargné par le ralentissement économique. La demande de logements neufs touchera le creux de son cycle en 2009 (330 habitations seront mises en chantier), avant de s'accroître en 2010 (le nombre d'unités commencées montera de 29 % et s'établira à 426). La demande va s'améliorer dans toutes les catégories d'habitation, mais les maisons individuelles resteront les plus prisées. Une petite embellie sur le marché du travail, le repli des inscriptions sur le marché de la revente et l'amélioration des perspectives des consommateurs

Figure 1

Légère hausse des mises en chantier d'habitations attendue en 2010



Source : SCHL (prévisions)

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 1er octobre 2009.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

sont autant de facteurs qui favoriseront la demande de logements neufs en 2010.

L'offre de maisons individuelles et de maisons jumelées achevées et invendues continue de régresser : seulement 41 unités étaient disponibles sur le marché en septembre 2009, soit 44 % de moins qu'un an plus tôt. Le faible niveau des stocks d'habitations neuves indique que tout accroissement de la demande sera comblé par le secteur de la construction résidentielle.

Le prix moyen des habitations neuves dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor restera de loin supérieur à celui des unités existantes. L'Indice des prix des logements neufs, qui mesure la variation du prix de propriétés comparables situées sur des terrains de même superficie, a diminué d'un peu plus de 2 % en 2008 dans la région de Windsor. Selon les prévisions, cet indice augmentera de moins de 1 % en 2009 et 2010. Voilà qui tranche avec l'évolution du prix moyen des maisons individuelles nouvellement construites, lequel a reculé de plus de 3 % cette année à cause du nombre moins élevé d'habitations neuves vendues dans les fourchettes de prix supérieures. La part de marché des logements neufs vendus plus de 300 000 $, qui se chiffrait à 33 % en 2008, est descendue à 24 % au premier semestre de 2009. En 2010, le prix moyen montera à 307 000 $ sous l'effet de la hausse des coûts et, dans une moindre mesure, de la composition des ventes. Celle-ci évolue, car la demande de grandes habitations commence à s'accélérer plus rapidement que celle de logements neufs plus abordables.

Les mises en chantier d'appartements et de maisons en rangée augmenteront de moins de 50 unités en 2010. Comme le taux d'inoccupation est élevé, la production d'immeubles locatifs se limitera à des ensembles bénéficiant d'une aide gouvernementale. Celle d'appartements en copropriété sera peu intense elle aussi, puisque la demande est négligeable compte tenu de l'ampleur de l'offre sur le marché de la revente.

Marché de la revente

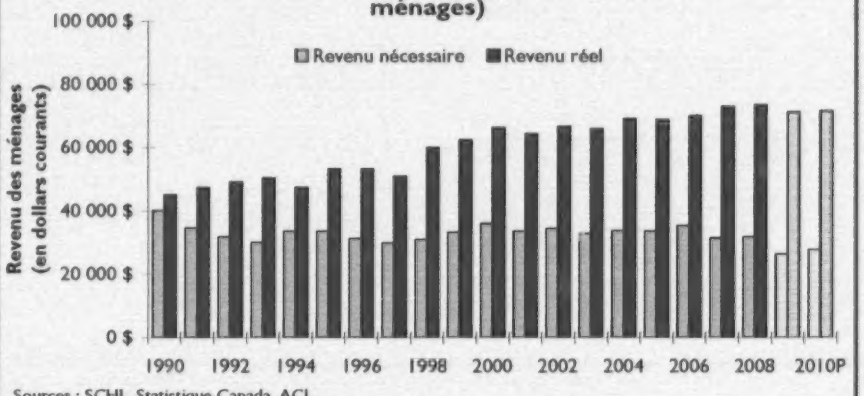
Augmentation des prix prévue en 2010

Les ventes de logements existants à Windsor-Essex continueront de fléchir en 2010. Les bas taux d'intérêt et la diminution des prix au début de l'année ont accru l'abordabilité des logements et incité beaucoup d'accédants à la propriété à faire leur entrée sur le marché de l'habitation de Windsor. Cette conjoncture a ralenti la baisse des ventes qui était attendue, de sorte que celle-ci s'est chiffrée à moins de 10 % en 2009. Par contre, elle a fait en sorte que bon nombre d'achats ont été effectués plus tôt que prévu. Conséquence : les ventes vont se replier de 2 % en 2010.

On estime que parmi tous les grands centres urbains de l'Ontario, c'est la RMR de Windsor qui offrira les habitations pour propriétaire-occupant les plus abordables. Dans cette RMR, le revenu requis pour assumer les charges hypothécaires liées à une propriété de prix moyen a augmenté plus lentement que le revenu réel moyen des ménages au cours des dernières années. En raison du recul des prix des habitations et des coûts d'emprunt exceptionnellement bas, le revenu requis a diminué de 22 % et le revenu réel moyen a augmenté de 3 % dans les cinq dernières années. Comme le montre la figure 2, le revenu requis se situe entre 30 000 et 35 000 $ depuis le début des années 1990. Lorsque le marché de l'emploi se stabilisera, l'amélioration de l'abordabilité sera le moteur qui propulsera l'activité sur le marché de la revente.

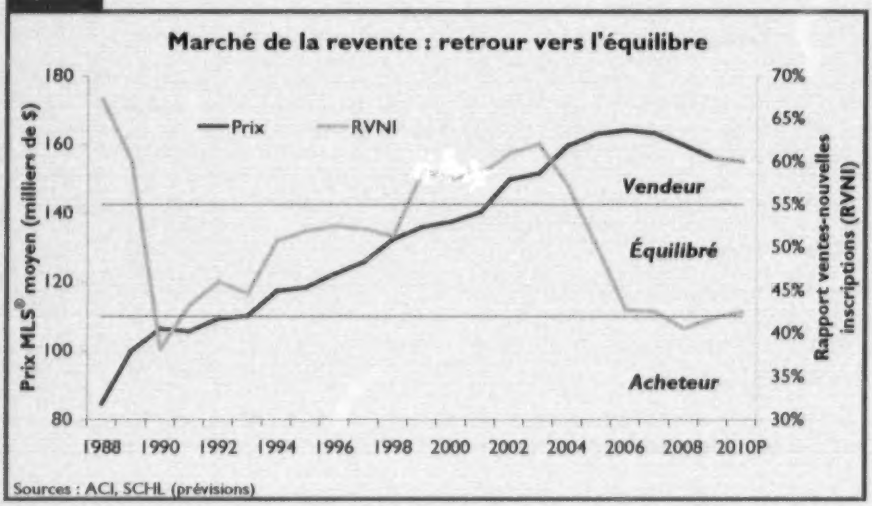
Figure 2

Indicateur d'abordabilité des habitations pour propriétaire-occupant à Windsor (ensemble des ménages)



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI

Figure 3



Sources : ACI, SCHL (prévisions)

Le nombre de nouvelles inscriptions, indicateur de l'offre, est en baisse. Il diminuera d'environ 7 % en 2009 et de 4 % en 2010, car les propriétaires vont préférer attendre que les prix aient remonté au-dessus du sommet précédent, atteint en 2006.

Baromètre de l'équilibre du marché, le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) suit une tendance ascendante depuis qu'il a touché son creux au début de l'année. Vu que l'offre diminue et que la demande se stabilise cette année, le RVNI moyen tournera autour de 41 %. Le marché de la revente de Windsor-Essex passera donc en territoire équilibré d'ici la fin de l'année et il y restera en 2010, alors qu'il favorisait les acheteurs le printemps dernier. En conséquence du ralentissement observé sur ce marché au cours des dernières années, le prix de revente moyen a diminué. Il descendra à 156 000 $ en 2009, en raison des rudes négociations qui seront engagées par un petit nombre d'acheteurs, pour ensuite recommencer à augmenter en 2010 sous l'effet du volume grandissant d'habitations haut de gamme qui seront vendues. Les habitations de style ranch seront les plus populaires dans des secteurs comme South Windsor et LaSalle, où l'achat d'une propriété demeure intéressant.

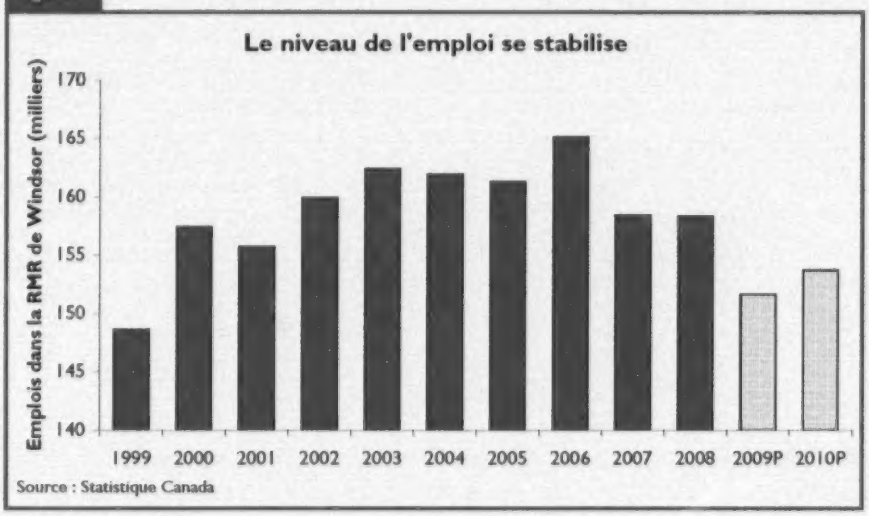
Tendances économiques

Migration

En 2009, la migration nette devrait rester négative dans la RMR de Windsor. Chaque année depuis 2004, les personnes qui quittent la région sont plus nombreuses que celles qui viennent s'y installer. Il en sera probablement de même en 2010, car on prévoit une perte nette de près de 1 400 habitants. Puisque les locataires sont plus mobiles que les propriétaires, le marché locatif est le premier à en subir les contrecoups.

À Windsor, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a atteint 14,8 % en octobre 2008, et on s'attend à ce qu'il demeure élevé en 2009. La hausse du taux de chômage chez les jeunes, les résidents qui quittent la région pour trouver du travail et la concurrence livrée par le marché des logements pour propriétaire-occupant comptent parmi les facteurs à l'origine du haut taux d'inoccupation. Le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres devrait demeurer inchangé en octobre 2009, car les propriétaires-bailleurs s'abstiendront de majorer les loyers afin de conserver leurs locataires.

Figure 4



Source : Statistique Canada

La région de Windsor-Essex se présente aux baby-boomers et aux retraités de l'extérieur comme un endroit exceptionnel où vivre. Les résidents, tout comme les visiteurs, vantent les nombreuses possibilités de loisirs, le prix abordable des logements et le climat tempéré de la région dans l'espoir d'attirer de nouveaux résidents.

Emploi

L'emploi constitue l'un des piliers de la demande de logements. À Windsor, le niveau de l'emploi n'a pas diminué autant que prévu; il se pourrait bien que la région s'en tire avec une baisse de l'emploi de moins de 5 % en 2009. Cependant, si l'on tient compte des pertes d'emplois subies ces dernières années, on constate que la population active a rétréci de presque 8 % depuis 2006. La faiblesse persistante de l'économie américaine et l'appréciation du dollar canadien continuent de présenter des défis pour les secteurs de la fabrication et du tourisme. Par ricochet, cette conjoncture a un effet néfaste sur les dépenses de consommation locales.

L'économie met du temps à se diversifier, mais certaines avancées commencent à poindre. L'intérêt suscité par les sources d'énergie vertes comme le vent et le soleil ouvre de nouveaux débouchés dans la fabrication.

Dans le secteur de la construction non résidentielle, l'emploi augmentera en 2010, grâce aux sommes qui seront investies dans de grands projets d'immobilisations dans la région.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de l'année, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. La Banque du Canada s'est engagée à maintenir son taux cible à 0,25 % d'ici le milieu de 2010, à moins que des pressions inflationnistes ne justifient sa révision à la hausse.

Les taux hypothécaires ont régressé en 2009, mais devraient demeurer relativement stables durant le reste de l'année. En 2010, les taux hypothécaires affichés entameront une lente remontée : celui des prêts de un an se situera l'an prochain entre 3,50 et 4,25 % et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 4,50 et 6,00 %.

Figure 5

Augmentation des taux hypothécaires

Sources : Banque du Canada; prévision de la SCHL

Resumé des prévisions
RMR de Windsor
Automne 2009

	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	5,047	4,987	4,546	4,350	-4	4,250	-2
Inscriptions nouvelles MLS®	11,802	11,718	11,197	10,400	-7	10,000	-4
Prix moyens MLS® ($)	164,123	163,215	159,709	156,000	-2	160,000	3
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	692	417	328	240	-27	300	25
Logements collectifs	353	197	125	90	-28	125	39
Jumelés	50	48	22	10	-55	12	20
Maisons en rangée	90	83	87	68	-22	86	26
Appartements	213	66	16	12	-25	28	133
Tous types de logement confondus	1,045	614	453	330	-27	425	29
Prix moyen ($)							
Logements individuels	252,302	285,819	311,852	300,000	-4	307,000	2
Prix médian ($)							
Logements individuels	210,470	259,000	289,000	280,000	-3	283,000	1
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	-0.1	-2.1	0.4	0.0	-	0.5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	10.4	12.8	14.6	17.0	2.4	14.0	-3.0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	774	773	772	750	-	760	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6.28	6.90	6.70	4.16	-2.54	4.45	0.29
Taux hypothécaires à 5 ans	6.66	7.07	7.06	5.72	-1.34	6.24	0.52
Nombre annuel d'emplois	165,100	158,400	158,300	151,600	-4	153,700	1
Croissance de l'emploi (%)	2.4	-4.1	-0.1	-4.2	-	1.4	-
Taux de chômage (%)	8.9	9.0	9.3	14.4	-	13.8	-
Migration nette [1]	-1,315	-2,451	-2,494	-1,500	0.0	-1,400	0.0

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

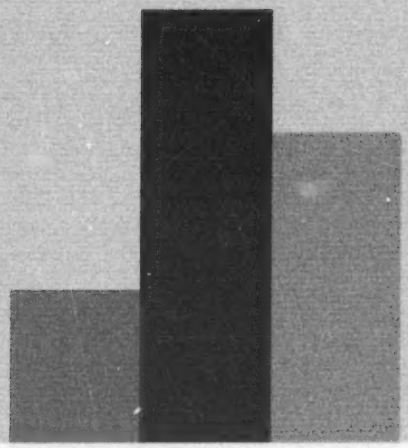
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

64337_2009_B02